

Uitspraak 201307446/1/R3

Datum van uitspraak: woensdag 20 mei 2015
Tegen: de raad van de gemeente Valkenswaard
Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig
Rechtsgebied: Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant

201307446/1/R3.

Datum uitspraak: 20 mei 2015

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

9. Appellant A en Appellant B (hierna tezamen en in enkelvoud: Appellant), wonend te Valkenswaard,

en

de raad van de gemeente Valkenswaard,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 27 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Buitengebied" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben appellanten beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening heeft desverzocht een deskundigenbericht uitgebracht. Hierover heeft een aantal appellanten een zienswijze naar voren gebracht.

Een aantal appellanten en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 15 en 16 december 2014, waar het merendeel van de appellanten, een aantal bijgestaan door een raadsman, is verschenen of zich heeft doen vertegenwoordigen. Ook de raad heeft zich doen vertegenwoordigen. Voorts zijn

verscheidene belanghebbenden gehoord die op grond van artikel 8:26 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) tot het geding zijn toegelaten.

Overwegingen

Het beroep van Appellant

9. Appellant betoogt dat het plan voor zijn perceel, kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie K, nr. 71, ten onrechte niet in bouwmogelijkheden ten behoeve van een minicamping voorziet, althans dat het niet duidelijk is of de bouwmogelijkheden voor de locatie Maastrichterweg 183 ook zien op zijn perceel. Gelet hierop is onduidelijk of de op zijn perceel bestaande bebouwing als zodanig is bestemd. Daarbij wijst hij er op dat de raad volgens de nota van zienswijzen bij de vaststelling van het plan heeft beoogd naast het al aanwezige recreatiepark Brugse Heide op het perceel Maastrichterweg 183 te Valkenswaard tevens een minicamping binnen het bestemmingsvlak mogelijk te maken. Gelet hierop is het plan vastgesteld in strijd met het vertrouwensbeginsel.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat bij de vaststelling van dit plan is aangesloten bij de systematiek in het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1998, 2e herziening". Gelet hierop komt een bestemmingsvlak overeen met het bouwvlak en is in de planregels per adres opgenomen wat de maximale bouwmogelijkheden zijn, zodat de locatie van bedrijfsbebouwing binnen een bestemmingsvlak niet nader is begrensd. Volgens de raad is hiermee tegemoet gekomen aan de zienswijze van Appellant. De toegekende bestemming staat het gebruik van het perceel voor een minicamping toe, maar er is overeenkomstig het voorheen geldende plan geen bebouwing op het perceel toegestaan. De raad ziet geen aanleiding om bouwmogelijkheden op het perceel toe te staan, onder meer omdat hiervoor geen ruimtelijke onderbouwing was ingediend. Volgens de raad is hierover geen toezegging gedaan in de nota van zienswijzen.

9.2. Het perceel maakt samen met het perceel Maastrichterweg 183 deel uit van het bestemmingsvlak waaraan de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" is toegekend en heeft geen bouwvlakken.

Ingevolge artikel 17, lid 17.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de voor "Recreatie - Verblijfsrecreatie" aangewezen gronden bestemd voor het bedrijfsmatig verstrekken van recreatiemogelijkheden voor recreatief verblijf van personen - die elders hun hoofdverblijf hebben - in kampeermiddelen en trekkershutten.

Ingevolge lid 17.2 zijn op de gronden uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 17, lid 17.1, omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de bepalingen onder 17.2.1.

Ingevolge het bepaalde onder 17.2.1 gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende bepalingen:

- a. er mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bedrijfsactiviteit;
- b. het bebouwd oppervlak, inclusief bedrijfswoning, mag, voor zover van belang, op de locatie met het adres Maastrichterweg 183 niet meer bedragen dan 1.457 m²;

(...).

9.3. In het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1998, 2e partiële herziening" waren de hoofdbestemming "Agrarische hoofdstructuur", de differentiatie "agrarisch gebied" en de detailbestemming "Kampeertreinen" aan het bestemmingsvlak toegekend.

Ingevolge artikel 2.3, lid A, aanhef en onder 1, van de planregels zijn de gronden die zijn aangewezen voor "Kampeertreinen" bestemd voor de handhaving van de bestaande kampeerbedrijven met eventuele horecavoorziening en het aantal kampeermiddelen conform de "Staat van kampeertreinen", met daarbij behorende voorzieningen zoals interne ontsluitingswegen, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, en per bestemmingsvlak niet meer dan één bedrijf.

Ingevolge lid B.1, mag op de tot "Kampeertreinen" bestemde grond uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in de doeleindenomschrijving aangegeven bestemming, waarbij, behoudens vrijstelling, de hierna gestelde eisen in acht moeten worden genomen:

1. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer en sanitaire voorzieningen geldende de volgende bepalingen:

- a. er mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de kampeertreinen en eventuele horeca-activiteiten zoals aangegeven in de "Staat van kampeertreinen";
- b. bedrijfsvloeroppervlak inclusief eventuele bedrijfswoning en bijgebouwen daarbij mag niet meer bedragen dan de maximale oppervlakte gebouwen e.d. zoals aangegeven in de "Staat van kampeertreinen";

(...).

Ingevolge de "Staat van kampeertreinen" is op het adres Maastrichterweg 183 een kampeerterrein annex horeca toegestaan en is bebouwing met een maximale oppervlakte van 632,5 m² toegestaan.

9.4. Wat betreft het betoog dat het vastgestelde plan niet overeenkomt met hetgeen de raad volgens de nota van zienswijzen heeft beoogd, overweegt de Afdeling als volgt. In het

ontwerpplan was op het gedeelte van het bestemmingsvlak waar het perceel van Appellant ligt geen bouwvlak opgenomen. Ingevolge artikel 17, lid 17.2, onder 17.2.1, aanhef en onder b, van de planregels van het ontwerpplan mochten gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De raad stelt in de nota van zienswijzen dat tegemoet kan worden gekomen aan het verzoek van Appellant om de bouwvlakken op de percelen met de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" en de bijbehorende planregel in artikel 17, lid 17.2, onder 17.2.1, aanhef en onder b, te verwijderen. De Afdeling stelt vast dat dit bij de vaststelling van het plan is gebeurd, zodat de verbeelding en de planregels in zoverre overeenstemmen met het vaststellingsbesluit. In de nota van zienswijzen is niet opgenomen dat ter plaatse van het perceel van Appellant bouwmogelijkheden zouden worden opgenomen.

Het betoog faalt.

9.5. De Afdeling stelt vast dat in het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1998, 2e partiële herziening" per bestemmingsvlak niet meer dan één bedrijf was toegestaan. Nu het recreatiepark Brugse Heide reeds op het perceel Maastrichterweg 183 was gevestigd, was het voor Appellant derhalve niet toegestaan om een minicamping met bijhorende bebouwing in het bestemmingsvlak op te richten. Vast staat dat in dit plan binnen het gehele bestemmingsvlak "Recreatie - Verblijfsrecreatie" meerdere verblijfsrecreatieve bedrijven zijn toegestaan.

Wat betreft de bouwmogelijkheden op de gronden in dat bestemmingsvlak overweegt de Afdeling als volgt. Voor de locatie Maastrichterweg 183 is ingevolge artikel 17, lid 17.2, onder 17.2.1, aanhef en onder b, van de planregels een maximaal te bebouwen oppervlakte van 1.457 m² opgenomen. Uit het deskundigenbericht volgt dat aan het recreatiepark Brugse Heide bouwvergunningen zijn verleend die zien op de bouw van bedrijfsbebouwing met een totale oppervlakte van 1.400 m², waarvan reeds een oppervlakte van 1.378 m² is gerealiseerd, zodat het plan het toestaat om binnen het bestemmingsvlak nog maximaal 79 m² bedrijfsbebouwing op te richten, waarvan reeds 22 m² is vergund. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat deze bouwmogelijkheden ten behoeve van het recreatiepark Brugse Heide zijn opgenomen, dat voor het perceel van Appellant geen bouwmogelijkheden zijn opgenomen, zodat de bestaande bebouwing op zijn perceel niet als zodanig is bestemd. Nu in dit plan één bestemmingsvlak voor het perceel van Appellant en het perceel Maastrichterweg 183 is opgenomen en de raad als uitgangspunt heeft genomen dat een bestemmingsvlak in dit plan tevens als bouwvlak heeft te gelden, is de Afdeling van oordeel dat de maximaal te bebouwen oppervlakte voor de locatie Maastrichterweg 183 op het gehele bestemmingsvlak ziet en niet, zoals de raad heeft beoogd, alleen betrekking heeft op het perceel waarop het recreatiepark Brugse Heide is gevestigd. Daarbij betreft de Afdeling dat in het voorliggende plan niet meer is opgenomen dat maximaal één bedrijf per bestemmingsvlak is toegestaan. Gelet hierop kunnen de bouwmogelijkheden op het bestemmingsvlak ook worden aangewend ten behoeve van het perceel van Appellant.

Op het perceel van Appellant is in 1929 een stalling met een oppervlakte van 23 m² gebouwd en voorts is in 1986 een tuinhuis met een oppervlakte van 40 m² gebouwd, zodat met de regeling in het plan niet alle bestaande bebouwing op het perceel als zodanig is bestemd. Vast staat dat voor deze bebouwing geen bouwvergunningen zijn verleend, zodat dit illegale bebouwing betreft. Uit de stukken is gebleken dat het gemeentebestuur voor de vaststelling van het plan op de hoogte was van de bebouwing op het perceel. Voorts heeft Appellant in de zienswijze verzocht om de bestaande bebouwing als zodanig te bestemmen. De Afdeling overweegt dat de enkele omstandigheid dat de stalling en het tuinhuis reeds geruime tijd ter plaatse aanwezig zijn, een positieve bestemming niet rechtvaardigt. De raad hoeft in beginsel voor dergelijke illegale bouwwerken geen regeling in het plan op te nemen. Een positieve bestemming zou slechts gerechtvaardigd zijn, voor zover de raad van oordeel is dat zulks strekt ter behoeve van een goede ruimtelijke ordening en zulks ook niet anderszins in strijd is met het recht. Nu de raad, zoals uit de stukken en het verhandelde ter zitting is gebleken, bij de vaststelling van het plan geen rekening heeft gehouden met de bestaande bebouwing op het perceel en derhalve onder meer niet heeft gezien of het als zodanig bestemmen van de stalling en het tuinhuis in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening kan worden geacht, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

Het betoog slaagt.

9.6. Voor zover Appellant naast de bestaande bebouwing meer bebouwing ten behoeve van een minicamping wenst op te richten, overweegt de Afdeling als volgt. In het stelsel van de Wro is een bestemmingsplan het ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.

Uit de stukken noch ter zitting is gebleken dat Appellant voor de bouw van bedrijfsbebouwing ten behoeve van een minicamping ten tijde van de vaststelling van het plan een concreet, zo nodig met onderzoeken onderbouwd, plan heeft overgelegd. Het enkele geuite voornemen in zijn zienswijze om in de toekomst mogelijk een minicamping te willen realiseren, is hiertoe onvoldoende. Pas op 12 mei 2014 en derhalve na het bestreden besluit heeft Appellant een concreet verzoek aan de raad gericht om te voorzien in 300 m² bebouwing ten behoeve van een minicamping. Met dit voornemen hoefde de raad bij de vaststelling van het plan dan ook geen rekening te houden.

Het betoog faalt.

9.7. In hetgeen Appellant heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het plandeel met de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie", voor zover het betreft het perceel, kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie K, nr. 71 en geen rekening is gehouden met de bestaande bebouwing, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om voor het vernietigde planonderdeel met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

Geground

I. verklaart de beroepen van, Appellant A en Appellant B,
gegrond;

Vernietigt

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Valkenswaard van 27 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied" voor zover het betreft:

o. het plandeel met de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" voor het perceel, kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie K, nr. 71, voor zover geen rekening is gehouden met de bestaande bebouwing (Appellant);

26 weken

IV. draagt de raad van de gemeente Valkenswaard op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw plan vast te stellen voor zover het betreft de planonderdelen onder III.o,

Slot

Aldus vastgesteld door mr. B.J. van Ettekoven, voorzitter, en mr. J. Hoekstra en mr. B.P.M. van Ravels, leden, in tegenwoordigheid van mr. R. Kegge, griffier.

w.g. Van Ettekoven w.g. Kegge
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 20 mei 2015

459-661-758.